

Pressemitteilung 02/2025

Informationen der Stadt Rödenthal zur Rathaussanierung – ein Faktencheck

Wir begrüßen es ausdrücklich, dass sich nunmehr die Stadtverwaltung Rödenthal explizit zu den von uns initiierten Bürgerbegehren äußert und zu den einzelnen Fragen Stellung bezieht.

Weil immer wieder in den Medien verbreitet wird, wir wären gegen eine Sanierung des Rathauses Rödenthal und würden den Mitarbeitern deshalb zumuten, weiter unter nicht akzeptablen Bedingungen arbeiten zu müssen, möchten wir vorab folgendes klarstellen:

Es gibt zwei Bürgerbegehren.

Das eine Bürgerbegehren betrifft die unseres Erachtens weder notwendige noch sinnvolle Aufstockung des Rathauses, um die Verwaltung der Stadtwerke (nicht die gesamten Stadtwerke) dort unterzubringen.

Das andere Bürgerbegehren betrifft den Umfang der geplanten Sanierung und des Umbaus. Wir halten eine Sanierung grundsätzlich für notwendig, nach unseren bisherigen Informationen jedoch nicht im geplanten Umfang. Deshalb fordern wir, wie überall nachzulesen ist:

- Vorläufiger Stopp des Vorhabens
- Fachlich fundierte Analyse des Sanierungs- und Renovierungsbedarfes des Rathauses und des Gebäudes Bürgerplatz 3
- Durchführung der zwingend notwendigen Maßnahmen am Rathaus
- Umsetzung weiterer Maßnahmen nur bei betriebswirtschaftlicher Rentabilität, bestätigt durch externe Fachleute
- Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für das Gebäude Bürgerplatz 3

Die für uns zugänglichen Grundlagen und die Begründung der Forderung haben wir auf unserer Website www.roedental.fdp-coburg-land.de) ausführlich dargelegt.

Zu der herausgegebenen „Information der Stadt Rödenthal zur Rathaussanierung“ nehmen wir wie folgt Stellung:

Ist die Sanierung des Rathauses mit Aufstockung sinnvoll und durchdacht?

Bereits diese Fragestellung führt unseres Erachtens in die Irre. Es gibt nicht nur eine Sanierung mit Aufstockung, es gibt auch eine Sanierung ohne Aufstockung. Die Stadt Rödenthal führt unter „Können sich die Kosten noch erhöhen?“ aus, dass diese 2021 ohne Aufstockung 10 Millionen € betragen hätten. Nach unseren Informationen gibt es eine aktuellere Planung mit Kostenschätzung.

Die Stadt führt aus, bereits vor 10 Jahren sei der Bedarf einer zeitnahen Sanierung erkannt worden. Unter „zeitnah“ verstehen wir etwas anderes. Wenn allerdings bereits vor 10 Jahren Sanierungsbedarf bestand muss dieser entweder nunmehr massiv oder durch den Umbau des Eingangsbereiches behoben worden sein.

Richtig ist sicherlich, dass sich der Stadtrat mehrfach mit dieser Problematik beschäftigt hat. Fraglich ist nur, auf welcher Grundlage. Teilnehmer der Stadtratssitzung, in der Herr Weingarth sein Alternativkonzept

vorstellte, berichteten uns, dass die Stadtratsmitglieder wenig bis keine Kenntnisse von der genauen Planung und vor allen Dingen auch keine Kenntnis von Alternativplanungen bzw. Alternativüberlegungen hatten. Wir wollten uns von der intensiven Diskussion im Stadtrat durch Einsicht in die Sitzungsprotokolle überzeugen, leider sind die Mitschriften, anders als in anderen Gemeinden (session.net) nicht veröffentlicht.

Ohne den Stadtratsmitgliedern Kompetenz absprechen zu wollen, macht es unseres Erachtens einen Unterschied, ob Baufachleute, Planer öffentlicher Gebäude und Betriebswirte ein Projekt beurteilen oder engagierte Stadtratsmitglieder.

Ist das Rathaus wirklich völlig marode?

Weil keiner unserer Mitglieder im Rathaus arbeitet, können wir den tatsächlichen Zustand des Rathauses nicht aus erster Hand beurteilen. Wir stützen uns insoweit auf die Aussage des Herrn Bürgermeister Steiner gegenüber der Neuen Presse:

„Undicht sind die Fenster. Undicht ist das Dach. Undicht ist die ganze Fassade. Und an anderen Stellen habe auch der Zahn der Zeit genagt. Rohre seien rostig. Wochenlang mussten wir schon WC Anlagen sperren. Beim Brandschutz besteht dringender Verbesserungsbedarf.“

Das Wort „marode“ beschreibt den von vom Bürgermeister geschilderten Bauzustand unseres Erachtens zutreffend.

Wurde der Sanierungsbedarf durch Fachleute ermittelt?

Die Stadt Rödentel führt aus, dass eine formelle Einbindung von Experten im Zuge der Ausschreibung von Architektenleistungen erfolgte. Hierbei ging es nach unserer Kenntnis um die Durchführung des Ausschreibungsverfahrens durch das Beschaffungsamt der Stadt Coburg, dessen Stellungnahme wir nicht veröffentlichen durften.

Wer „alle Planer“ sind, ist den Ausführungen nicht zu entnehmen. Auch nicht zu entnehmen ist, welche Voruntersuchungen sowie Schadstofferkundungen und mit welchem Ergebnis durchgeführt wurden.

Dass alle eingeschalteten Experten eine Rathaussanierung für sinnvoll und erforderlich erachten, wird von uns nicht bezweifelt.

Nochmals:

wir fordern nicht eine Sanierung oder Modernisierung zu unterlassen und zu warten, bis das Rathaus nicht mehr genutzt werden darf, sondern lediglich die Beschränkung der Maßnahmen auf das Notwendige und Sinnvolle. Die anderslautenden Behauptungen, insbesondere des Herrn Bürgermeister Steiner, sind schlicht falsch.

Weil die Mitglieder des Stadtrates keine Experten sind und die Einschätzung von Experten nicht einsehbar und damit nachvollziehbar sind, fordern wir die Einholung des Gutachtens eine/r öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen zur Frage, welcher Umfang der Sanierung und des Umbaus zum einen notwendig ist, um die technischen rechtlichen Anforderungen das Gebäude zu erfüllen und darüber hinaus betriebswirtschaftlich sinnvoll.

Wenn es derartige Expertisen gibt, wie Stadt Rödentel immer wieder behauptet, wäre es doch einfacher, diese vorzulegen, als schwammig über den Inhalt zu diskutieren.

Wie ist der aktuelle Stand des Projekts?

Wir danken für die Information, dass derzeit die ersten Ausschreibungen fertiggestellt werden und mit Vergaben erst im Mai 2025 zu rechnen ist. Somit sind noch keine unverrückbaren Fakten geschaffen.

Entgegen der mehrfachen Behauptungen des Herrn Bürgermeister Steiner kommen die Bürgerbegehren nicht zu spät, sondern gerade noch rechtzeitig.

Was wären die Konsequenzen bei einem Stopp der Maßnahme?

Die Stadt Rödental behauptet, bei einem auch nur vorübergehenden Stopp der Maßnahme wären die Planungen hinfällig. Dies ist nicht nachvollziehbar.

Stimmen die Rödentaler Bürger im Rahmen des Bürgerentscheides für die Umsetzung der vom Stadtrat beschlossenen Planung, kann diese umgesetzt werden. Stimmen sie dagegen, müssen die Planungen entweder angepasst werden oder es müsste auf die vorhandene(n) Vorplanung(en) zurückgegriffen werden, die dann anhand der aktuellen Planung aktualisiert werden könnte.

Hauptargument der Stadt Rödental ist, dass beim Stopp der Maßnahme keine Förderung mehr möglich wäre und Fördermittel zurückgezahlt werden müssten. Dies können wir ebenfalls nach den verfügbaren Informationen nicht nachvollziehen

Im Informationsschreiben der Stadt Rödental steht, dass die Stadt mit einer Förderung von 6,6 Mio € rechnen könne. Die Förderung wurde also nicht bewilligt. Uns erschließt sich beim besten Willen nicht, warum eine noch nicht bewilligte Förderung im Falle der sinnvollen Anpassung des Projektes zurückzuzahlen sein soll.

Selbst wenn es einen Förderbescheid geben sollte, bezweifeln wir zum einen, dass der Zeitrahmen derart eng ist, dass eine Verzögerung um wenige Wochen die Förderung zu Fall bringen könnte und zum anderen, dass für eine geänderte, effiziente, Planung keine Fördermittel mehr bewilligt werden könnten. (Sollten entgegen der nunmehrigen Angabe der Stadt Rödental bereits Förderbescheide vorliegen wäre es hilfreich, einen Blick in diese zu ermöglichen und auf deren Grundlage zu argumentieren).

Die Stabilisierungshilfe dient gemäß der im Internet verfügbaren Informationen des Bayerischen Staatsministeriums als Hilfe zur Selbsthilfe der Behebung einer finanziellen Notlage einer Gemeinde. Primär sollte sie zur Schuldentilgung eingesetzt werden, eine Verwendung zur Steigerung der Effizienz mit dem Ziel der Kostenersparnis ist aber ebenfalls statthaft. Mit der Aufstockung hat die Stabilisierungshilfe rein gar nichts zu tun. Wenn die notwendige und sinnvolle Sanierung auch die Energieeffizienz erhöht, spricht unseres Erachtens nichts dagegen, die Stabilisierungshilfe auch hierfür einzusetzen. Ein Bescheid, der dies untersagt, bzw. die Stabilisierungshilfe an die Umsetzung der geplanten Maßnahmen knüpft, liegt uns nicht vor. Die Behauptung, die Stabilisierungshilfe sei zurückzuzahlen, wenn die Aufstockung nicht erfolge, können wir deshalb nicht nachvollziehen.

Auch das Argument, der Mietvertrag für das Ausweichquartier Stadtverwaltung sei zu erfüllen, greift nicht. Wie bereits mehrfach ausgeführt sind auch wir für eine sinnvolle und zweckmäßige Sanierung. Diese kann nicht im laufenden Verwaltungsbetrieb durchgeführt werden, sodass die Mitarbeiter auch in diesem Fall ausquartiert werden müssen.

Können sich die Kosten noch erhöhen?

Die Kosten haben sich (ohne Aufstockung!) bereits in 3 Jahren um fast 30 % erhöht. Dass die Stadt Rödental davon ausgeht, den nunmehrigen Kostenrahmen bei Durchführung der Maßnahme den nächsten 2 Jahren einhalten zu können, ist unseres Erachtens mehr Wunschdenken als Realität.

Ist die Finanzierung unter Berücksichtigung weiterer anstehender Projekte möglich?

Die Stadt Rödental argumentiert damit, dass in den letzten 10 Jahren ihren Schuldenstand massiv reduziert habe. Dies ist richtig.

Wie auf unserer Website (<https://roedental.fdp-coburg-land.de/schulden.html>) nachzulesen ist, sind die Stadtwerke Rödental (SWR) massiv verschuldet und die Schulden steigen seit 2021 kontinuierlich. Allein im letzten Jahr wurden zur Finanzierung des laufenden Betriebes Darlehen von 2,5 Mio € ausgereicht, in diesem Jahr bereits 0,9 Mio € und weitere Darlehen von 5,5 Mio € sind geplant, um den Betrieb der Stadtwerke aufrechtzuerhalten. Hinzu kommt noch eine Patronatserklärung der Stadt über 13,5 Millionen €. Formal sind diese Verbindlichkeiten zwar Verbindlichkeiten der Stadtwerke Rödental. Diese sind jedoch ein Eigenbetrieb der Stadt Rödental, sodass die Stadt für die Erfüllung dieser Verbindlichkeiten in vollem Umfang haftet.

Aufgrund der derzeitigen Entwicklung der Finanzen der Stadtwerke, des massiven Sanierungsbedarfs des Versorgungsnetzes und nicht zuletzt Hallenbades, sehen wir diese Haftungsgefahr als real an. Greift die Haftung, wird die Stadt Rödental jeden Euro benötigen, um ihre Pflichtaufgaben zu erfüllen, von freiwilligen Aufgaben ganz abgesehen.

Derzeit ist die Finanzierung weiterer anstehender Projekte sicherlich für die Stadt Rödental möglich, Weitblick erfordert aber bereits jetzt Sparsamkeit.

Welchen Vorteil hat der Umzug der Stadtwerke?

Bereits die Formulierung dieser Frage führt in die Irre. Es ziehen nicht die Stadtwerke um, sondern die Verwaltung der Stadtwerke. Die anderen Betriebsteile der Stadtwerke Lager und Werkstatt) bleiben dort wo sie sind, nämlich über das Stadtgebiet verstreut.

Aus dieser dezentralen Struktur resultierend nach unseren Informationen die massiven Probleme der Stadtwerke, die nicht nur die Koordination der einzelnen Betriebsteile untereinander und der Verwaltung betreffen, sondern immense Betriebskosten (Manpower) verursachen.

Der Umzug der Verwaltung ins Rathaus schafft mit Sicherheit kürzere Wege zwischen Herrn Bürgermeister und dem zukünftigen Leiter der Stadtwerke. Mehr in Zeiten der Digitalisierung aber auch nicht. Vielleicht wäre es sinnvoller, sich statt mit einem Umzug der Verwaltung in ein neues Stockwerk des Rathauses mit einer Zentralisierung der einzelnen Betriebsteile der Stadtwerke, nach dem Vorbild der SÜC Coburg zu beschäftigen.

Welche Auswirkung welche Auswirkung hat die Rathaussanierung auf die Verschuldung der Stadtwerke?

Sofern sich die Stadtwerke, wovon wir derzeit ausgehen, nicht an den Kosten der Aufstockung und/oder Sanierung beteiligen werden sich hierfür auch keine Schulden aufnehmen müssen. Anderslautende Informationen, dass auch die Stadtwerke finanziell beteiligt seien konnten wir bislang nicht verifizieren.

Allerdings hatte Herr Bürgermeister Steiner vorgerechnet, dass sich die Aufstockung durch die Mietzahlungen der Stadtwerke, die derzeit nach unseren Informationen die Räume im Bürgerplatz 3 mietfrei nutzen, rechne.

Wie auf unserer Website (<https://roedental.fdp-coburg-land.de/finanzierung.html>) detailliert nachzulesen ist wäre dies der Fall, wenn die Stadtwerke eine monatliche Miete von mehr von mehr als 21.000 €, was 34,61 € pro Quadratmeter entspricht statt der marktüblichen Miete von 5000 € (8 €/Quadratmeter) zahlen würden. Wir halten diese Kalkulation deshalb für wenig realistisch.
(Eine Kalkulation der Kosten der geplanten Maßnahme ist ohnehin nicht einsehbar)

Wie viele neue Büroflächen werden im Zuge der Sanierung der Aufstockung geschaffen?

Auch diese Fragestellung ist „kreativ“, um ein gewünschtes Ergebnis zu erzielen.

Die Baumaßnahmen des Erdgeschosses und des 1. OG betreffen Büroflächen, Aufenthaltsräume, Gemeinschaftsräume, Sanitärräume, Sitzungssäle und ein Atrium. Die reine „Bürofläche“ ist nur ein geringer Teil der betroffenen Fläche. Aus der Baugenehmigung ergibt sich eine Vergrößerung der Nutzfläche ohne Aufstockung um 450 m² und eine Nutzfläche des neuen 2. OG von 630 m². Die Flächenberechnung auf die reine Bürofläche zu reduzieren, grenzt an einen „Taschenspielertrick“.

Besteht nicht die Möglichkeit, mehr Home Office zu nutzen und dadurch Bürofläche einzusparen?

Wir hatten nie behauptet, dass durch mehr Home Office Bürofläche eingespart werden könnte. Wir hatten behauptet, dass aufgrund der Digitalisierung und der Möglichkeit von Home Office keine derart massive Erweiterung der Flächen notwendig ist.

Erfolgt die Energieversorgung zukünftig primär durch Fotovoltaik?

Auch dies hatten wir nie behauptet. Sicherlich ist Fotovoltaik sinnvoll, allerdings in betriebswirtschaftlich vertretbaren Grenzen (<http://roedental.fdp-coburg-land.de/sanierung.html>).

Wir haben aufgrund eingeholter Informationen aber erhebliche Bedenken, dass dies insbesondere für die Fassaden-Fotovoltaik, die einen hohen Wartungsbedarf haben wird, zutrifft.

Wie erfolgt künftig die Wärmeversorgung?

Dass der Wärmebedarf durch Wärmepumpen „erzeugt“ werden soll, ist Unfug. Nach bisheriger Darstellung der Stadt Rödental soll die Deckung des Wärmebedarfes zum Teil durch Wärmepumpen erfolgen.

Für uns ist nicht ersichtlich, warum die in der Stadt Rödental verfügbare Fernwärme keine sinnvolle und betriebswirtschaftlich künftige Alternative ist.

Rechnet sich die Umstellung auf regenerative Energien betriebswirtschaftlich?

Dass bei Sanierungsmaßnahmen die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes und die baurechtlichen Anforderungen an Fotovoltaik erfüllt werden müssen, steht außer Frage. Dies ist Teil der technisch und rechtlich notwendigen Maßnahmen.

Dass insbesondere durch eine Fassaden-Fotovoltaikanlage ein kostenintensives Zeichen für Umweltbewusstsein und Nachhaltigkeit gesetzt werden sollte, verneinen wir.

Richtig ist, dass es bei Schulgebäuden, Kindergärten, Turnhallen, Spielplätzen und Parkanlagen nicht um Rentabilität geht. Vorliegend geht es aber nicht um eine betriebswirtschaftliche Rentabilität des Betriebes des Rathauses, sondern der geplanten Maßnahmen und die können gestaltet werden, während am Betrieb eines Rathauses und auch der sonstigen genannten Anlagen kein Weg vorbeiführt.

Warum wird die Sanierung nicht weniger aufwendig gestaltet, um Kosten zu reduzieren?

Die Erläuterung der Stadt Rödental geht am Thema vorbei. Auch wir sind für eine Sanierung um den aktuellen Stand der Technik und die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben einschließlich Energieeffizienz sicherzustellen. Wir bezweifeln auch nicht, dass die Planung diese Anforderungen erfüllt.

Sie geht aber deutlich über die notwendigen Maßnahmen zur Erfüllung dieser Anforderungen hinaus und genau das kritisieren wir.

Drohen der Stadt Rödental sinkende Gewerbesteuererinnahmen?

Die Gewerbesteureinnahmen waren nie Thema und haben auch mit der Baumaßnahme nichts zu tun.

Wir hatten nur zu bedenken gegeben, dass die Stadt Rödentel nicht wächst und dementsprechend mit keiner signifikanten Steigerung der Steuereinnahmen zur Deckung des nunmehr geplanten Finanzaufwandes gerechnet werden kann.

Welche städtebaulichen Auswirkungen hat die Rathaussanierung mit Aufstockung?

Die Behauptung

„Das bestehende städtebauliche Gesamtkonzept wird durch die Sanierung und Aufstockung des Rathauses nicht verändert“

ist für uns nicht nachvollziehbar.

Aus einem Rathaus mit identitätsstiftender Klinkerfassade (im Rahmen des Gesamtensembles) wird ein hellgrauer Funktionsbau mit Fotovoltaikelementen an der Fassade.



Das Rathaus wird zum Fremdkörper zwischen anderen Gebäuden und dem Rathausplatz. Wohl auch deshalb wurde im Zuge der Planungen der Jahre 2018 und 2023 das Gesamtkonzept nicht infrage gestellt, das nun zerstört werden würde.

Warum es sinnvoll ist, die Bibliothek, das Tourismusbüro, einen Raum für den Musikverein, die Polizeistation und eine Außenstelle des Jugendamtes (auf den beschriebenen 20,9 m² Bürofläche?) unterzubringen, statt das Gebäude Bürgerplatz 3 zu sanieren und die Einrichtungen dort zu konzentrieren, wobei durch eine Zusammenführung der Betriebsteile der Stadtwerke einschließlich der Verwaltung an einem anderen Ort weiterer Platz geschaffen werden könnte, vermögen wir auch nicht nachzuvollziehen.

Zusammenfassend müssen wir leider feststellen, dass die Informationen der Stadt Rödentel zur Rathaussanierung wenig belastbare Informationen enthalten und im Wesentlichen darauf ausgerichtet sind, Stimmung gegen das Bürgerbegehren zu machen, statt sich mit den Argumenten sachlich und fachlich auseinanderzusetzen.

Ein bislang entscheidendes Argument findet sich zu unserer Verwunderung in den Ausführungen der Stadt Rödentel nicht mehr:

Die Sanierungskosten des Gebäudes Bürgerplatz 3

wenn die Verwaltung der Stadtwerke dortbleiben sollte.

Ein Hauptargument war bislang, dass die Sanierung dieses Gebäudes mit 3,5 Millionen € genauso viel kosten würde, wie die Aufstockung des Rathauses.

Dieses Argument scheint vom Tisch zu sein, nachdem sich herausgestellt hat, dass die Sanierungskosten gemäß einer (allerdings etwas zurückliegenden) Kostenschätzung, die dem Stadtrat auch bekannt ist, 1 Mio € betragen sollen und jetzt wohl mit maximal 1,5 Millionen gerechnet werden muss.

Fazit:

Die Stellungnahme der Stadt Rödentel zur Sache fördert grundsätzlich den in einer Demokratie wichtigen Diskurs. Ein solcher ist aber nur dann sinnvoll, wenn er auf zutreffenden Fakten beruht und die Informationen belegt beziehungsweise überprüfbar sind. Dies ist leider nicht der Fall. Der Belastbarkeit der Behauptung der Stadt Rödentel stehen wir äußerst kritisch gegenüber.

Wir werden den Bürgermeister deshalb bitten, endlich die dringend notwendige Transparenz zum Zwecke der Nachvollziehbarkeit und Versachlichung der Diskussion herzustellen. Auf die Antwort sind wir gespannt.

Rödentel, 31.01.2025



Oliver Lukas
Vorsitzender



Jens Büschel-Girndt
Schriftführer

FDP-Kreisverband Coburg-Land, Richard-Wagner-Straße 6, 96472 Rödentel